

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster  
en de openbare registers

Arnhem OZ4 30230/153

01-04-2003 09:00

net  
5  
vervolgblad(en)

Aantekeningen:

Fierst v Wijnandsbergen mr R G / 44571.sp2



\*20030401002506\*

5 volgbladen

Kadaster

Ref. 44571.SP2

Heden, éénendertig maart tweeduizend drie,  
verscheen voor mij, mr. Hans Norbert Georg Moormann, kandidaat-notaris,  
hierna genoemd: 'notaris', als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van  
mr. Robert George Fierst van Wijnandsbergen, notaris gevestigd te Wageningen:

**COMPARITIE**

de heer Robbie van Wijk, werkzaam en te dezer zake woonplaats kiezende ten  
kantore van genoemde notaris mr. R.G. Fierst van Wijnandsbergen  
(kantooradres: Generaal Foulkesweg 11, 6703 BH Wageningen), geboren te  
Wageningen op vijftieng april negentienhonderd vijftenzestig,  
ten deze handelende in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van:

1. de heer Frank van Rennes, wonende 6669 MC Dodewaard, Waalbandijk  
63, geboren te Wageningen op negentien november negentienhonderd  
éénenzeventig, zich legitimerende met zijn rijbewijs (nummer  
3163011041), gehuwd,  
die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van bestuurder van de  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Frank van Rennes  
Beheer B.V., statutair gevestigd te Wageningen en aldaar kantoorhoudende  
aan het Nudepark 160, postcode: 6702 DX, correspondentieadres:  
Postbus 184, 6700 AD Wageningen, ingeschreven in de registers bij de  
Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem  
onder dossiernummer 09012868 en als zodanig deze vennootschap  
krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende,
2. de heer Edwin Wouter van Rennes, wonende 6703 BV Wageningen,  
Generaal Foulkesweg 60, geboren te Bennekom op elf maart  
negentienhonderd negenenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs  
(nummer 3165232061), gehuwd,  
die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van bestuurder van de  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Edwin van Rennes  
Beheer B.V., statutair gevestigd te Wageningen en aldaar kantoorhoudende  
aan het Nudepark 160, postcode: 6702 DX, correspondentieadres:  
Postbus 184, 6700 AD Wageningen, ingeschreven in de registers bij de  
Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem  
onder dossiernummer 09052815 en als zodanig deze vennootschap  
krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende,

welke sub 1 en 2 genoemde vennootschappen te zamen handelen in hun  
hoedanigheid van bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met  
beperkte aansprakelijkheid: K & M Beheer B.V., statutair gevestigd te  
Wageningen en aldaar kantoorhoudende aan het Nudepark 160, postcode: 6702  
DX, correspondentieadres: Postbus 184, 6700 AD Wageningen, ingeschreven in  
de registers bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland  
te Arnhem onder dossiernummer 09093616 en als zodanig deze vennootschap  
krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende,  
welke vennootschap op haar beurt weer handelt in haar hoedanigheid van  
zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid: E & F Projecten B.V., statutair gevestigd te Wageningen en  
aldaar kantoorhoudende aan het Nudepark 160, postcode: 6702 DX,  
correspondentieadres: Postbus 184, 6700 AD Wageningen, ingeschreven in de  
registers bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te  
Arnhem onder dossiernummer 09125312 en als zodanig deze vennootschap  
krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende;

Hyp. 4

blijkende van gemelde volmachtverleningen uit een onderhandse akte van volmacht die is gehecht aan na te melden akte van (hoofd)splitsing die mede op heden voor mij, notaris, is verleden;  
laatstgenoemde vennootschap hierna ook genoemd: 'de vennootschap'.  
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende:

INLEIDING

**A. Registergoed**

De vennootschap is eigenaar van de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel/bedrijfsruimte deel uitmakende van de begane grond van het hierna nader omschreven gebouw, plaatselijk bekend als **Molenstraat 114 te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 1, uitmakende het tweehonderd veertien/éénduizend tweehonderd vierentachtigste (214/1284ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met onder- en omliggende grond en verder aanbehoren, staande en gelegen aan de Molenstraat nummers 110, 112, 114, 110 A en 112 A te Ede, omvattende drie winkel/bedrijfsruimten en één woonruimte met trappenhuis (welke woonruimte is bestemd om weer te worden ondergesplitst in negen woonruimten), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16479, groot zes are vijfenvijftig centiare;
2. het appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel/bedrijfsruimte deel uitmakende van de begane grond van het hiervoor omschreven gebouw, plaatselijk bekend als **Molenstraat 112 te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 2, uitmakende het éénhonderd vierenvijftig/éénduizend tweehonderd vierentachtigste (154/1284ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel/bedrijfsruimte deel uitmakende van de begane grond van het hiervoor omschreven gebouw, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 3, uitmakende het éénhonderd negentig/éénduizend tweehonderd vierentachtigste (190/1284ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de negen woonruimten gelegen op de bovenverdiepingen van het hiervoor omschreven gebouw met trappenhuis, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110A/112A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4, uitmakende het zevenhonderd zesentwintig/éénduizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap.

hierna (te zamen) ook genoemd: 'het registergoed'.

**B. Wijze van eigendomsverkrijging**

De vennootschap heeft het registergoed in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem, in register Hypotheken 4, op achtentwintig februari tweeduizend drie in deel 30216 nummer 32 van een afschrift van een akte

Ref. 44571.SP2

van levering, bevattende kwitantie voor de betaling van de koopsom, welke akte op diezelfde dag, achtentwintig februari tweeduizend drie, voor een plaatsvervanger van genoemde notaris mr. R.G. Fierst van Wijnandsbergen is verleden.

Van het ontstaan van de hiervoor omschreven appartementsrechten blijkt uit een akte houdende (hoofd)splitsing die mede op heden voor mij, notaris, is verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem.

**C. Hypothecaire belasting**

Het registergoed is belast met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze vennootschap: SNS Bank N.V., gevestigd te Utrecht, hierna genoemd: 'de bank', in hoofdsom bedragende één miljoen zeventienvijftigduizend euro (€ 1.750.000,00), zulks krachtens de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem, in register Hypotheken 3, op drie maart tweeduizend drie in deel 30352 nummer 84 van een afschrift van een akte houdende hypotheekverlening, welke akte op achtentwintig februari tweeduizend drie voor een plaatsvervanger van genoemde notaris mr. R.G. Fierst van Wijnandsbergen is verleden.

**D. Splitsing**

De vennootschap is voornemens om over te gaan tot (onder)splitsing van het appartementsrecht hiervoor sub 4 genoemd in negen woonappartementsrechten.

In het kader van deze (onder)splitsing wil de vennootschap voorts overgaan tot het vaststellen van een reglement van splitsing en het oprichten van een vereniging van eigenaars.

De vennootschap is tot het hier gestelde bevoegd aangezien in de hoofdsplitsing niet anders is bepaald.

**E. Vergunning**

Voor de voorgenomen splitsingen is van gemeentewege een vergunning vereist zoals bedoeld in artikel 33 tot en met 39 van de Huisvestingswet, welke vergunning is verleend en onherroepelijk is geworden, zulks blijkende uit een brief van de gemeente Ede de dato veertien maart tweeduizend drie, kenmerk: VH/2003/0808M, waarvan een kopie is gehecht aan voormelde akte van (hoofd)splitsing.

**SPLITSING, OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Zoals uit de inleiding van deze akte reeds moge blijken heeft de vennootschap besloten om over te gaan tot (onder)splitsing in appartementsrechten van het hiervoor sub 4 omschreven appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en in verband hiermee tot vaststelling van een reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 sub d en 5:112 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek en tot oprichting van een vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek.

De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening zoals bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, bestaande uit twee bladen, welke tekening is vervaardigd door Ganzevoort, de Jong & Lafeber architectenbureau, gevestigd te Bennekom, gemeente Ede.

Genoemde tekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst van het

Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op zeventwintig maart tweeduizend drie, op welke tekening de verklaring is gesteld dat de complexaanduiding ten aanzien van het onderhavige in de splitsing te betrekken appartementsrecht is: **16539 A**; op de tekening zijn de gedeelten van het appartementsrecht welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

Door de onderhavige splitsing zullen negen appartementsrechten ontstaan, genummerd 5 tot en met 13.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze het vorenomschreven appartementsrecht sub 4 gemeld zodanig (onder) te splitsen dat dit appartementsrecht de navolgende appartementsrechten zal omvatten:

1. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verder aanbehoren, deel uitmakende van de eerste verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 5, uitmakende het éénhonderd zes/zevenhonderd zesentwintigste (106/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4, welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénderduizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor nader omschreven gemeenschap, bestaande uit het gebouw met onder- en omliggende grond en verder aanbehoren, staande en gelegen aan de Molenstraat nummers 110, 112, 114, 110 A en 112 A te Ede, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16479, groot zes are vijfenvijftig centiare;
2. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verder aanbehoren, deel uitmakende van de eerste verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 6, uitmakende het zevenenvijftig/zevenhonderd zesentwintigste (57/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4, welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénderduizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in hiervoor omschreven gemeenschap;
3. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verder aanbehoren, deel uitmakende van de eerste verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 7, uitmakende het zevenenvijftig/zevenhonderd zesentwintigste (57/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4, welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénderduizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in hiervoor omschreven gemeenschap;

## Kadaster

## Ref. 44571.SP2

4. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning en verder aanbehoren, deel uitmakende van de eerste verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 8, uitmakende het drieëntachtig/zevenhonderd zesentwintigste (83/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4, welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénuizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in hiervoor omschreven gemeenschap;
5. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning en verder aanbehoren, deel uitmakende van de eerste verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 9, uitmakende het vijfenzeventig/zevenhonderd zesentwintigste (75/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor in de inleiding van deze akte sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4, welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénuizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in hiervoor omschreven gemeenschap;
6. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met verder aanbehoren, deel uitmakende van de tweede verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 10, uitmakende het vierentachtig/zevenhonderd zesentwintigste (84/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor in de inleiding van deze akte sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4, welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénuizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in hiervoor omschreven gemeenschap;
7. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met verder aanbehoren, deel uitmakende van de tweede verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 11, uitmakende het zevenenvijftig/zevenhonderd zesentwintigste (57/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor in de inleiding van deze akte sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4, welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénuizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in hiervoor omschreven gemeenschap;
8. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met verder aanbehoren, deel uitmakende van de

tweede verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 12, uitmakende het éénhonderd zes/zevenhonderd zesentwintigste (106/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor in de inleiding van deze akte sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4,

welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénderduizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in hiervoor omschreven gemeenschap;

9. het (onder)appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verder aanbehoren, deel uitmakende van de tweede verdieping van het gebouw aan de Molenstraat te Ede, plaatselijk bekend als **Molenstraat 110 A en 112 A te Ede**, postcode: 6711 AW, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 13, uitmakende het éénhonderd één/zevenhonderd zesentwintigste (101/726ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor in de inleiding van deze akte sub 4 omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie K, nummer 16539 A 4,

welk laatstgemeld appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het zevenhonderd zesentwintig/éénderduizend tweehonderd vierentachtigste (726/1284ste) onverdeeld aandeel in hiervoor omschreven gemeenschap.

#### VASTSTELLING REGLEMENT

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens bij deze over te gaan tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, waarvoor als zodanig zal gelden:

1. het modelreglement van splitsing in appartementsrechten zoals deze is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie te 's-Gravenhage, welk reglement is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam, van welke laatstbedoelde akte een afschrift is ingeschreven - onder meer - ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem, in register Hypotheken 4, op tien januari daarna in deel 11098 nummer 1, dit reglement hierna ook genoemd: 'het algemeen reglement', met inachtneming van de wijzigingen en aanvullingen op voormeld modelreglement zoals die zijn opgenomen in voormelde akte van hoofdsplitsing, met dien verstande dat de in het algemeen reglement opgenomen annex geen toepassing vindt; het algemeen reglement wordt, met inachtneming van de in de hoofdsplitsing opgenomen wijzigingen en aanvullingen- en de hierna opgenomen wijzigingen en/of aanvullingen hierop, geacht woordelijk in de onderhavige akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen; de wijzigingen in/aanvullingen op het algemeen reglement zoals in deze akte opgenomen prevaleren boven de wijzigingen in/aanvullingen op het algemeen reglement zoals opgenomen in voormelde akte van hoofdsplitsing;
2. het bijzonder reglement, bestaande uit de navolgende wijzigingen en aanvullingen op het algemeen reglement (alsmede de aanvullingen op het

## Kadaster

Ref. 44571.SP2

algemeen reglement zoals hierna onder het hoofdstuk 'OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS' vermeld), waarbij telkenmale wordt gerelateerd aan het desbetreffende artikel in het algemeen reglement:

- a. artikel 1:
- sub c: in plaats van "appartementrecht" wordt gelezen: "(onder)appartementrecht A 5 tot en met A 13";
  - sub d en f: in plaats van "het gebouw alsmede de daarbij behorende grond" wordt gelezen: "de ruimten tot het uitsluitend gebruik waarvan het hoofdappartementrecht recht geeft.";
  - sub h en i: in plaats van "eigenaars" wordt gelezen: "(onder)eigenaars";
  - sub k: wordt vervangen en luidt als volgt: "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementenrechten waarbij het in deze (onder)splitsing betrokken appartementrecht A 4 is ontstaan.";
- b. artikel 2 lid 1:  
wordt gewijzigd als volgt:  
"ieder der eigenaars is in de gemeenschap (het hoofdappartementrecht A 4) gerechtigd voor de breukdelen zoals in de splitsingsakte bij de omschrijving van de appartementenrechten is vermeld";
- c. artikel 2 lid 3:  
het navolgende wordt toegevoegd:  
"De vergadering kan overigens ook tot een van de in dit lid afwijkende draagplicht besluiten. De vergadering kan daartoe slechts besluiten met instemming van alle appartementseigenaars";
- d. artikel 3 sub j:  
het navolgende wordt toegevoegd:  
"alsmede de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, voor welke bijdragen alle eigenaars gezamenlijk aansprakelijk zijn.";
- e. artikel 4:
- lid 1: het navolgende wordt toegevoegd:  
"het eerste boekjaar loopt vanaf heden tot en met éénendertig december tweeduizend drie."
  - lid 5: vervalt;
- f. artikel 8:
- lid 1: het navolgende wordt toegevoegd: "al de in dit lid bedoelde verzekeringen zullen aanvullende verzekeringen zijn, welke worden afgesloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van het reglement van hoofdsplitsing;
  - lid 5: in plaats van "splitsing in appartementenrechten" wordt gelezen: "splitsing in (onder)appartementenrechten";
- g. artikel 9 lid 1:  
het navolgende wordt toegevoegd:  
"Het vorenstaande geldt uitsluitend voor gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die krachtens de hoofdsplitsing en de daarbij behorende tekening privé gedeelten zijn en krachtens deze akte en de daarbij behorende tekening geen privé gedeelten zijn.  
Alle bepalingen in dit reglement die betrekking hebben op installaties

die ten tijde van het opmaken van de akte van (onder)splitsing niet aanwezig zijn in het registergoed, zullen van toepassing zijn vanaf het moment dat wordt besloten deze aan te brengen."

- h. artikel 10  
in plaats van "een gedeelte van het gebouw of een zaak" wordt gelezen:  
"een gedeelte van die gedeelten van het gebouw of zaak, tot het uitsluitend gebruik waarvan het hoofdappartementsrecht de bevoegdheid omvat";
- i. artikel 11  
de navolgende passages worden toegevoegd:  
"In dit artikel wordt onder "het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek" mede verstaan:  
het reglement vastgesteld bij de hoofdsplitsing, een eventueel door de vergadering van de hoofdvereniging vastgesteld huishoudelijk reglement en de eventuele door laatstbedoelde vergadering vastgestelde regels als bedoeld in voormeld wetsartikel.";  
en  
"het gemeenschappelijke trappenhuis gelegen aan de noordzijde van de appartementsrechten in de (onder)splitsingsakte bij de omschrijving van de appartementsrechten sub 1 en 2 en 6 en 7 genoemd dient ter gezamenlijk gebruik door de gerechtigden tot deze appartementsrechten.";
- j. artikel 17 lid 4:  
de afzonderlijke appartementsrechten hebben allen een woonbestemming;
- k. artikel 19:  
het navolgende wordt toegevoegd:  
"Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing";
- o. artikel 27 lid 8:  
wordt vervangen door:  
"het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 27 achtste lid van de hoofdsplitsing";
- p. artikel 29 lid 5:  
wordt vervangen door:  
"het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 29 vijfde lid van de hoofdsplitsing";

#### OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens op grond van artikel 30 van het algemeen reglement op te richten een vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek:

De vereniging is genaamd: "**Ondervereniging van Eigenaars appartementengebouw Molenstraat 110, 112, 114, 110A en 114A te Ede** en zij is gevestigd te Ede.

Met betrekking tot de bepalingen en bedingen waaronder de oprichting van de vereniging geschiedt wordt ten deze verwezen naar hoofdstuk L (Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars, artikel 30 tot en met 43) van het algemeen reglement, een en ander echter met inachtneming van de navolgende aanvullingen op het algemeen reglement:

- a. artikel 30:



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

## Ref. 44571.SP2

lid 4 wordt toegevoegd, luidende:

"4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, met inachtneming van het bepaalde in artikel 38";

b. artikel 33 lid 3:

het navolgende wordt toegevoegd:

"Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.";

c. artikel 34:

- lid 2: het totaal aantal stemmen dat de eigenaars kunnen uitbrengen bedraagt: negen (9); per appartementsrecht kan één (1) stem worden uitgebracht;

- lid 3: vervalt;

d. artikel 38:

lid 10 wordt toegevoegd en luidt als volgt:

"10. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij naar voren komende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

e. artikel 39:

lid 3 wordt toegevoegd en luidt als volgt:

"3. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten."

f. artikel 44:

lid 1 wordt vervangen en luidt als volgt:

"1. Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld, waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen.

Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
- b. het gebruik van de privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement van ondersplitsing of het reglement van hoofdsplitsing of besluiten op grond van hoofdsplitsing, worden voor niet-geschreven

gehouden.

De regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

g. artikel 45:

het navolgende wordt toegevoegd:

"dan wel anders is bepaald bij de hoofdsplitsing.";

h. toevoegen:

"artikel 46

Het stemrecht in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering dan wel diens gemachtigde."

#### OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden wordt verwezen naar voormelde akte van levering waarbij de verkoper het registergoed in eigendom verkreeg en waarin het navolgende woordelijk voorkomt:

" BESTAANDE (BEPERKTE/ZAKELIJKE) RECHTEN EN/OF BIJZONDERE  
" BEPALINGEN

" Ten aanzien van bestaande beperkte zakelijke rechten en/of bijzondere  
" bepalingen wordt ten deze verwezen naar voormelde akte van levering  
" waarbij de verkoper het registergoed in eigendom verkreeg, welke akte op  
" één oktober tweeduizend twee is verleden en waarin het navolgende  
" woordelijk voorkomt:

" BEGIN CITAAT:

" "erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen  
" "Artikel 7

" "Met betrekking tot bijzondere bepalingen en erfdiensbaarheden wordt  
" "verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk voorkomt:

" ""Met betrekking tot bijzondere bepalingen en erfdiensbaarheden  
" verklaarden ""partijen als volgt:

" ""a. de erfdiensbaarheden aangehaald in de hiervoor gemelde titel,  
" ""overgeschreven in deel 5191 nummer 54, zijn vervallen, aangezien de  
" ""eigendom van zowel heersend als lijdend erf in één hand is gekomen door  
" titel ""7714 nummer 20.

" ""b. in de akte hiervoor gemeld, overgeschreven in deel 5232 nummer 7,  
" staat ""onder meer het volgende vermeld:

" ""7. Het is de komparante sub 2 bekend, dat in de aangrenzende steeg,  
" ""behorende bij het hiervoor overgedragen onroerend goed, is gelegen een  
" ""gemeenschappelijk riool, tevens behorende bij het aan de oostzijde  
" gelegen ""onroerend goed.

" ""8. Het raam op de tweede verdieping van het pand Molenstraat 108 te  
" Ede ""mag worden dichtgemetseld. Bij be- of verbouwing van het bij deze  
" ""overgedragen onroerend goed, bestaat volgens verklaring van de verkoper  
" ""geen bezwaar tegen het oprichten van een zogenaamde blinde muur tegen  
" de ""westgevel van het pand Molenstraat 108 te Ede.""

" ""Vestiging erfdiensbaarheid

" ""Ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van het aan de  
" ""verkoopster in eigendom verblijvend gedeelte van het kadastrale perceel  
" ""gemeente Ede sectie K nummer 13287, wordt bij deze gevestigd:

" ""a. de erfdiensbaarheid van uitpad, uit te oefenen over het onbebouwde  
" ""gedeelte van het lijdend erf, zulks om te komen van het heersend erf van  
" en ""naar de Notaris Fischerstraat, met dien verstande dat van dit uitpad  
" uitsluitend ""gebruik mag worden gemaakt door de eigenaar casu quo

## Kadaster

Ref. 44571.SP2

" gebruiker van het ""thans bij GUCO in gebruik zijnde gedeelte van het  
 " heersend erf.  
 " ""b. de erfdienstbaarheid van vluchtweg ten laste van het onbebouwde  
 " gedeelte ""van het lijdend erf en ten behoeve van het heersend erf, met dien  
 " verstande ""dat van deze vluchtweg alleen gebruik mag worden ingeval van  
 " brand of ""andere calamiteiten."  
 " "Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke  
 " de "verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en  
 " wordt "een en ander bij deze door de koper aanvaard.  
 " "Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen,  
 " "worden die rechten bij deze tevens door de verkoper voor die derden  
 " "aangenomen."  
 " EINDE CITAAT.  
 " Waar in het hiervoor aangehaalde wordt gesproken over 'voormelde titel van  
 " aankomst' wordt bedoeld de akte van levering waarbij de rechtsvoorganger  
 " van de verkoper het registergoed in eigendom verkreeg, welke akte op  
 " veertien juni negentienhonderd éénennegentig is verleden voor mr. H.J. van  
 " Apeldoorn, destijds notaris te Ede en waarvan een afschrift is ingeschreven  
 " ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te  
 " Arnhem, in register hypotheek 4, op zeventien juni negentienhonderd  
 " éénennegentig, in deel 10769 nummer 23."

ONTBINDENDE VOORWAARDE

De vennootschap heeft het registergoed verkregen onder de ontbindende voorwaarde van het niet-verkrijgen van wooncontingenten van de gemeente Ede. Van deze ontbindingsmogelijkheid kan de vennootschap tot uiterlijk achttien april tweeduizend drie gebruik maken. De onderhavige splitsing is eveneens onder een dergelijke ontbindende voorwaarde gerealiseerd.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

De bank heeft toestemming/goedkeuring verleend voor de onderhavige (onder)splitsing in appartementsrechten, zulks blijkende uit het schrijven aan voormelde akte van (hoofd)splitsing.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOTVERKLARING

WAARVAN akte in minuut is verleden te Wageningen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden daarvan van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur en twaalf minuten.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

Aantekeningen:

(w.g.) H.N.G. Moormann

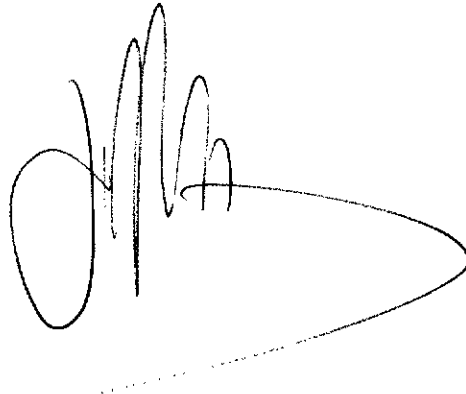
De ondergetekende:

mr. Hans Norbert Georg Moormann, waarnemende het kantoor van mr. Robert George Fierst van Wijnandsbergen, notaris gevestigd in de gemeente Wageningen, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte de vereiste vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is verleend en onherroepelijk geworden.

(w.g.) H.N.G. Moormann

De ondergetekende:

mr. Hans Norbert Georg Moormann, waarnemende het kantoor van mr. Robert George Fierst van Wijnandsbergen, notaris gevestigd in de gemeente Wageningen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 01-04-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30230 nummer 153.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:  
20030401000013, 20030401000014.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



21

BLAD 1 VAN 2

VOORGENOMEN ONDERSPLITSING IN 9 APPARTEMENTEN

VAN HET APPARTEMENTSRECHT :

Bijlage 20030401-000013

VAN HET PERCEEL :

MOLENSTRAAT 110A - 112A

KAD.GEMEENTE EDE

SECTIE K

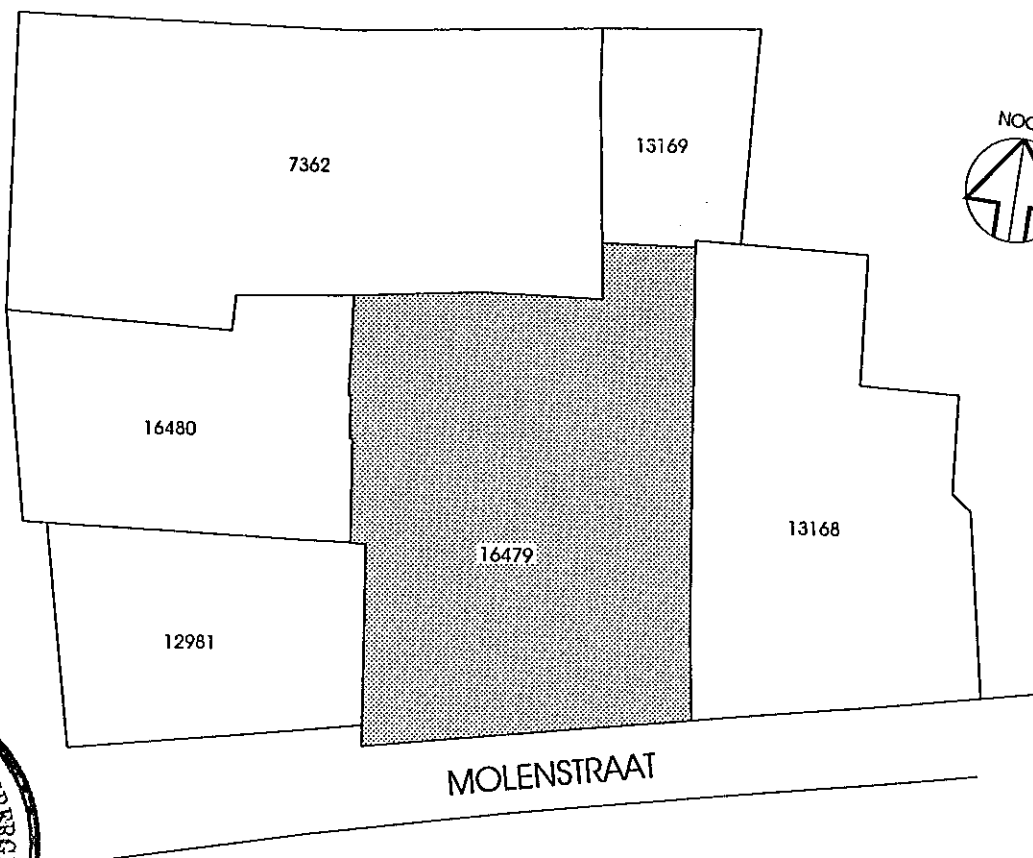
NR.

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 30230 nummer 153 te Arnhem

schaal 1:200

*Aangevraagd en gewaarmerkt d.d. 26 maart 2003.  
De notaris,*

*Notariële gemeente Ede.*



Voor afschrift:

(w.g.) H.N.G. Moormann

situatie schaal 1:500

De ongetekende:  
mr. Hans Norbert Georg Moormann, kandidaat notaris, waarnemende het kantoor van mr. Robert George Fierst van Wijnandsbergen, notaris gevestigd in de gemeente Wageningen, verklaart dat deze tekening eensluidend is met de ten inschrijving aangeboden tekening.

het ondersplitsing betrekken  
voor de in de splitting te betrokken  
wijziging

perceel/appartementsrecht kadastraal bekend

perceelen/appartementsrechten

gemeente Ede

sectie K 16539 A4

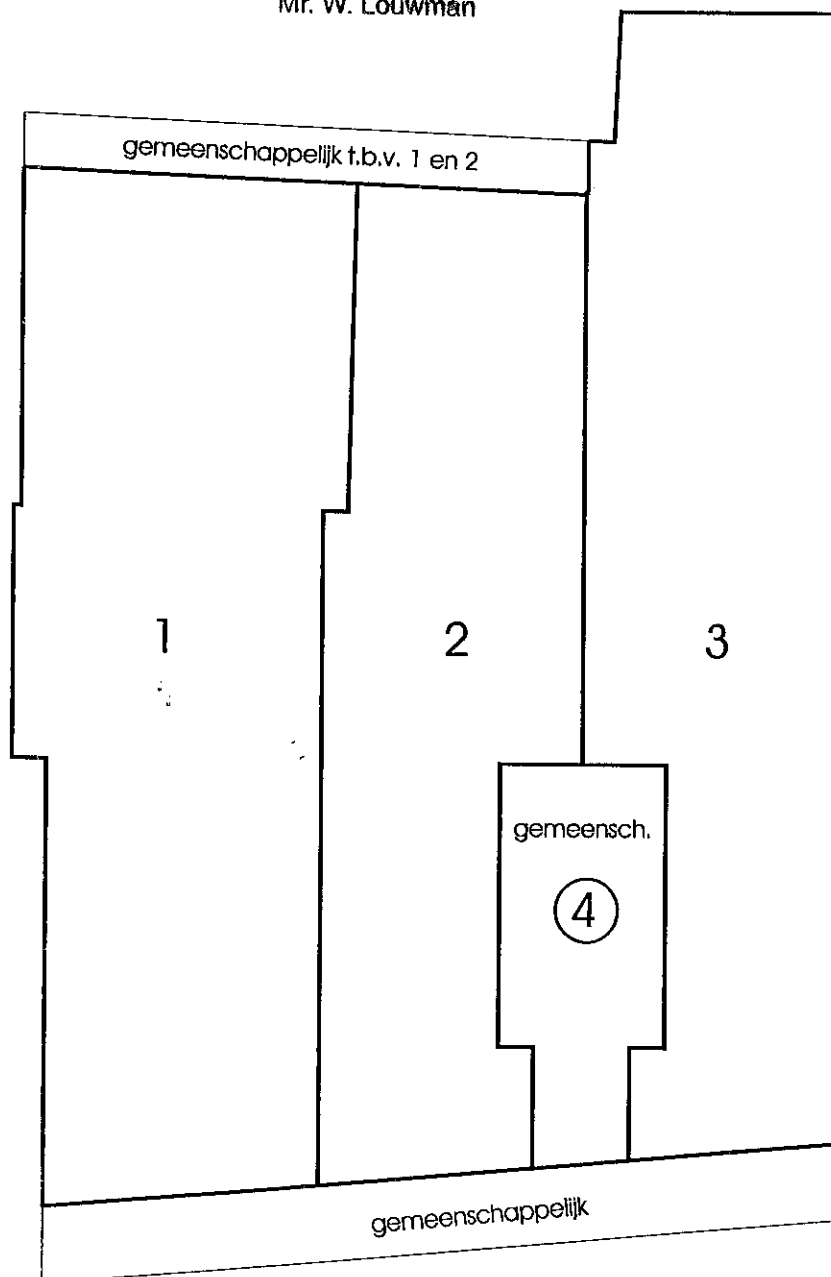
te blijft de complexaanduiding 16539 A.

Arnhem, 27-03-2003

De Bewaarder,

Mr. W. Louwman

*Handwritten mark.*



begane grond

DE NOTARIS

DATUM: 26 maart 2003



22

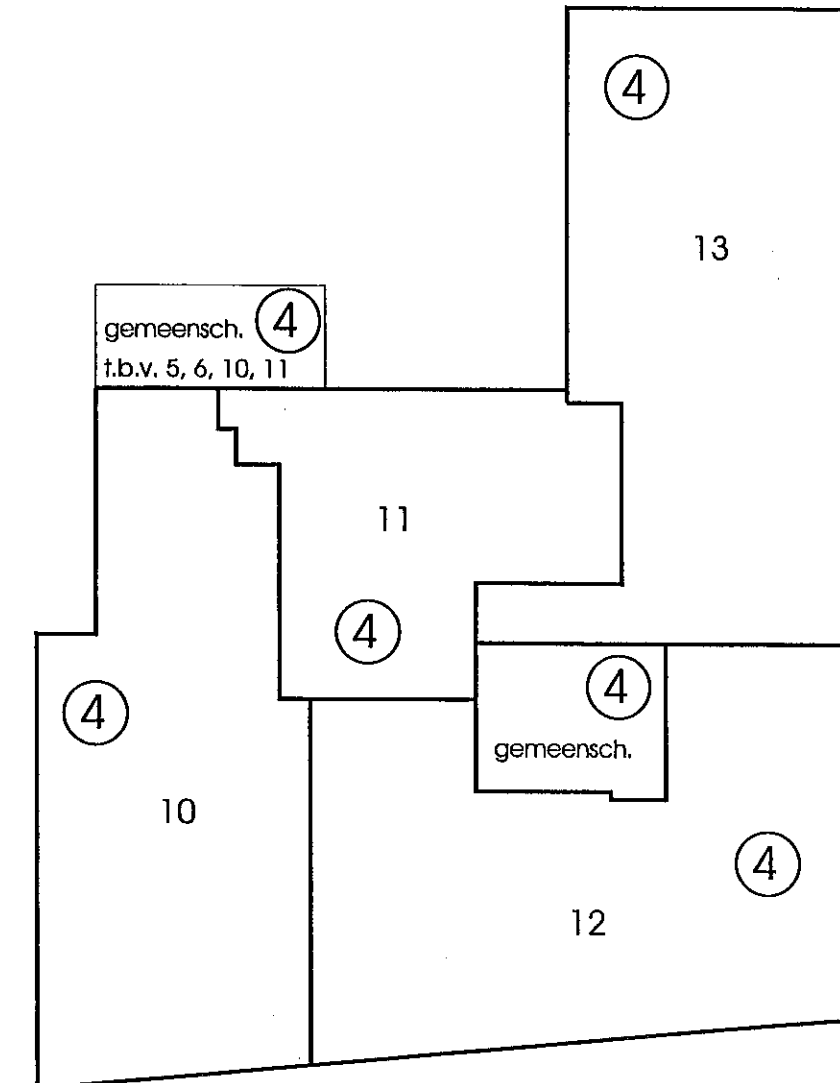
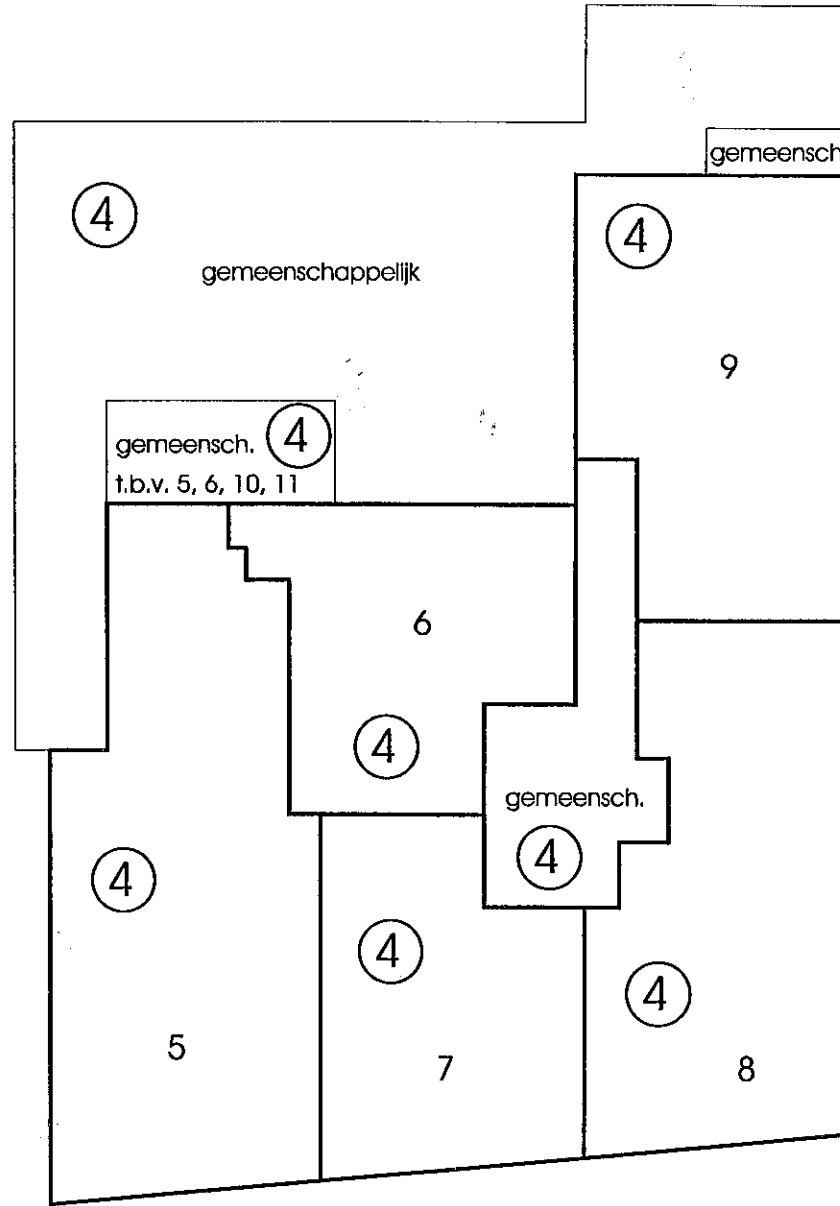
BLAD 2 VAN 2

VOORGENOMEN ONDERSPLITSING IN 9 APPARTEMENTEN  
VAN HET APPARTEMENTSRECHT :

Bijlage 20030401-000014  
Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 30230 nummer 153  
te Arnhem

VAN HET PERCEEL :  
MOLENSTRAAT 110A - 112A  
KAD.GEMEENTE EDE  
SECTIE K  
NR.

schaal 1:200



Aangevraagd en  
gewaarmerkt d.d.  
21 maart 2003.  
De notaris,

*Mr. H.N.G. Moormann*



Voor afschrift:

(w.g.) H.N.G. Moormann  
1e verdieping

De ondergetekende:  
mr. Hans Norbert Georg Moormann,  
kandidaat notaris, waarnemende het kantoor  
van mr. Robert George Fierst van Wijnands-  
bergen, notaris gevestigd in de gemeente  
Wageningen, verklaart dat deze tekening  
eensluitend is aan de ter inschrijving  
aangeboden tekening.

2e verdieping

DE NOTARIS

DATUM: 26 maart 2003